

ПРИЛОЖЕНИЕ
КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, завършващ на 31 декември 2012 г.

1. Информация за дружеството

„Явор“ (дружеството) е учредено като акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело № 5540 от 1995г., вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията със седалище град Варна и основен предмет на дейност реализиране на инвестиционни проекти, отдаване под наем и управление на недвижими имоти.

„Явор“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК, регистрирано за търговия на Българска фондова борса.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети от Комисията на Европейския съюз са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества, които отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за задължително прилагане на МСС. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2007 година, всички предприятия, които следва да прилагат МСС, използват директно тяхната актуална версия, приета от Комисията на Европейския съюз и публикувана в официалния вестник на Европейския съюз.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2012 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения.

Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

Ръководството на предприятието се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2012 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и счита, че те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Също така, ръководството счита, че не е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения, в които са направени промени, но те не се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информацията от годишния му финансов отчет.

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите е осъществено при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети.

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за 2012 и за 2011 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, отчета за всеобхватния доход и отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2011 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2012 г.

2.8. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.8.1. Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, в случай, че осъществява сделки, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и във евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.8.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва заемни средства, което потенциално го излага на лихвен риск. Същевременно използваните заеми от дружеството са с фиксиран лихвен процент, поради което дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на лихвените равнища.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат

2.8. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.8.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения.

Политиката на дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

2.8.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

При първоначалното им признаване новопридобитите нетекущи материални и нематериални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и всички разходи, пряко свързани с въвеждането на актива в експлоатация.

Цената на придобиване на създадени от самото предприятие активи се определя като в себестойността им се включват разходите за материали и пряк труд, а при спазването на определени критерии съгласно МСС 23 *Разходи по заеми* и някои лихвени разходи. Признаването на активи, придобити чрез строителство по стопански начин или чрез възлагане се извършва като се прилага компонентния подход, т.е. разграничимите части, за които може да бъде определен различен полезен живот се отчитат като самостоятелни активи.

Стойностният праг на същественост, над който дружеството е възприсло да капитализира извършените разходи за придобиване на нетекущи активи е 700 лв.

Всички позиции от имоти, машини и съоръжения и нематериални активи са представени в годишния финансов отчет на дружеството по балансова стойност, представляваща цената им на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

При освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения и нематериални активи ефектът от неговото отписване се представя в отчета за доходите нетно, като евентуалните печалби не се класифицират като приход от продажби.

3.1. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (продължение)

Лизинг

Нетекущите активи, придобити при условията на финансов лизинг, при който на дружеството са прехвърлени по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, се признават по по-ниската от справедливата им стойност и настоящата стойност на минималните лизингови плащания, определени в началото на лизинговия договор. Оценката им след признаване се извършва отново по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка съгласно МСС 16 /Имоти, машини и съоръжения/.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с нетекуши активи се капитализират в стойността на съответния актив единствено, когато са извършени с цел подмяна на значим компонент, отчетен отделно или когато водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност, или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, които дружеството е вероятно да получи в следствие експлоатацията на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Амортизации

Амортизацията на активите, представляващи имоти, машини, съоръжения и оборудване са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизационните норми са определени от ръководството на дружеството въз основа на очаквания полезен живот по групи и видове активи. Полезният живот на нетекущите материални активи се преглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използване на активите, същият се коригира перспективно.

Оцененият полезен живот на дълготрайните материални и нематериални активи е както следва:

• Сгради и сградни инсталации	–	50 години
• Инфраструктурни подобрения	–	50 години
• Подобрения върху чужди активи	–	7 години
• Съоръжения	–	30 години
• Машини и оборудване	–	7 – 10 години
• Обзавеждане и стоп. инвентар	–	7 – 20 години
• Автомобили	–	4 години
• Компютърна техника	–	2 години
• Специализиран софтуер	–	10 години
• Стандартен софтуер	–	2 години

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* или датата на отписването му.

Не се начисляват амортизации на земите, активите в процес на изграждане и напълно амортизираните активи.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Като инвестиционни са представени имоти (земя, сгради или и двете), притежавани от дружеството и държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, отколкото за употреба в обичайната му икономическа дейност или за краткосрочна продажба.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по тяхната цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи, които могат да бъдат пряко приписани към съответния имот.

За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им признаване дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване. Инвестиционните имоти са представени в годишния финансов отчет на дружеството по тяхната цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, нематериалните активи и инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в печалбата или загубата.

3.4. Материални запаси

Материалните запаси са оценявани първоначално по тяхната цена на придобиване, представляваща:

- *за суровините и материалите в готов вид* – тяхната доставна стойност, включваща разходите за закупуването им, както и другите разходи, извършени във връзка с довеждането

3.4. Материални запаси (продължение)

им до тяхното настоящо местоположение и състояние. Оценката на потреблението им е извършвана по метода на средно претеглената цена;

- *за незавършеното строителство, предназначено за последваща продажба* – себестойността му, включваща преките разходи за отделните обекти и припадащата им се част от общите разходи с изключение на административните и разходите за продажба.

В края на годината материалните запаси са представени по по-ниската между цената на придобиване (себестойността) и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в хода на осъществяване на дейността, намалена с преднолагаемите разходи за извеждане на материалните запаси и разходите по продажбата им.

3.5. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато дружеството стане страна по договорните условия на инструмента.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор, дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние.

3.5. Финансови инструменти (продължение)

3.5.1. Финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансов актив или пасив е класифициран като държан за търгуване, когато е придобит главно с намерение да бъде продаден или закупен обратно в близко бъдеще или е деривативен инструмент.

След първоначалното им признаване, финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценяват по справедлива стойност към края на отчетния период, като всяка разлика до тази стойност се признава в печалбата или загубата в периода, в който възниква.

3.5.2. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година и са намалени със стойността на признатата обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Обезценката е изчислена на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до края на отчетния период, като са приложени следните проценти:

• Срок на възникване над 90 дни	–	25 %
• Срок на възникване над 180 дни	–	50 %
• Срок на възникване над 270 дни	–	75%
• Срок на възникване над 360 дни	–	100 %

Не е призната обезценка на вземания, за които към датата на изготвяне на настоящия отчет има сключени споразумения за разрочване.

3.5.3. Парични средства

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

3.5.4. Търговски задължения

Търговските задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година.

3.5.5. Лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на засма на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които

3.5. Финансови инструменти (продължение)

получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка.

Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

3.6. Акционерен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.7. Резерви

Законовите резерви се формират чрез разпределяне на реализираните печалби, съгласно изискванията на Търговския закон и устава на дружеството. До достигане на 1/10 част от капитала, използването им е ограничено до покриване на загуби от предходни отчетни периоди.

3.8. Задължения към наети лица

3.8.1. Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета всеобхватния доход при тяхното възникване.

3.8. Задължения към наети лица (продължение)

3.8.2. Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

3.8.3. Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Дружеството признава като текущ разход в отчета за всеобхватния доход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

Оценяването на дългосрочните доходи на персонала се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към датата на баланса се прави от лицензирани актюери. Признатата сума в баланса е настоящата стойност на задълженията, като в текущия период е отчетен ефектът от задължението към персонала, който се отнася за него, а ефектът за минали години е отчетен в периодите, за които се отнася.

3.9. Провизии

Провизиите се признават когато дружеството притежава настоящо задължение като резултат от минало събитие и съществува вероятност дружеството да уреди това задължение. Провизиите са оценени въз основа на най-добрата преценка, която е направена от ръководството, необходима за погасяване на задължението към датата на изготвяне на финансовия отчет и са дисконтирани до настоящата им стойност, когато ефектът е съществен.

3.10. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите се признават до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото същите могат да бъдат надеждно измерени. Приходите от продажби на продукция и други активи се признават в отчета за доходите, когато значителните рискове и изгоди от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се признават пропорционално на етапа на завършеност към датата на отчета.

Приходите и разходите в чуждестранна валута са оценявани по централния курс на Българска народна банка към датата на възникването им.

Приходите от лихви се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване, като се взема предвид ефективния приход присъщ за актива.

3.10. Признаване на приходите и разходите (продължение)

Договори за строителство

Приходите и разходите по договорите за строителство се признават в печалба или загуба през отчетния период съгласно метода "процент на завършеност". Етапът на завършеност на даден договор се определя чрез преглед на извършената работа и приемане на физически изпълнената част от нея.

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени, приходите се признават само до размера на извършените разходи по договора, които е вероятно да бъдат възстановени. Разходите по договора, които няма вероятност да бъдат възстановени се признават незабавно като разход в печалби или загуби за периода.

Когато съществува вероятност общата сума на разходите по договора да превиши общата сума на приходите по договора, очакваната загуба се признава като разход незабавно.

Разходи по заеми

Разходите за лихви се начисляват текущо, на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят.

Тази част от разходите за лихви и другите разходи, свързани със заемането на средства, която може пряко да се отнесе към придобиването на един отговарящ на условията актив, се капитализира в стойността на съответния актив.

Отговарящ на условията актив е всеки актив от имоти, машини и съоръжения, нематериални активи, инвестиционни имоти или материални запаси, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба.

Всички останали разходи по заеми се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

3.11. Данъчно облагане

Данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагасмата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (намаляеми) временни разлики. Временните разлики са разликите между отчетната стойност на един актив или пасив в баланса и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за намаляемите временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат

3.11. Данъчно облагане (продължение)

отчета за приходите и разходите ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се посочват нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото към момента на съставяне на настоящия финансов отчет данъчно законодателство, данъчните ставки, които следва да се прилагат при изчисляване на данъчните задължения на дружеството са следните:

	2012 година	2011 година
Корпоративен данък	10%	10%

Приложимата данъчна ставка за корпоративния данък за 2013 година остава 10 %.

3.12. Доход на акция

Основните доходи на акция се изчисляват на база на нетната печалба, разпределяема към обикновените акционери и среднопретегления брой на обикновените акции на дружеството, налични през отчетния период.

4. Имоти, машини и съоръжения

	Терени и подобре- ния хил. лв.	Сгради хил. лв.	Машини и оборудва- не хил. лв.	Съоръже- ния хил. лв.	Автомомо- били хил. лв.	Стопан- ски инвентар хил. лв.	Общо ДМА хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 януари 2012г.	2,139	4,773	2,274	483	103	579	10,351
Постъпили	-	-	6	-	-	10	16
Излезли	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2012г.	2,139	4,773	2,280	483	103	589	10,367
Нагрупана амортизация:							
Салдо към 1 януари 2012г.	79	230	539	32	94	141	1115
Амортизация за периода	34	96	230	14	9	61	444
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2012г.	113	326	769	46	103	202	1,559
Балансова стойност към 31 декември 2012г.	2,026	4,447	1,511	437	-	387	8,808
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	2,060	4,543	1,735	451	9	438	9,236

4. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

Дружеството е признало в отчета за финансовото си състояние като „Подобрения върху земите” инфраструктурни подобрения върху собствен терен на обща стойност 264 хил. лв., както и подобрения върху чужди активи, включващи общинска пътна мрежа и улична канализация, собственост на Община Варна на стойност 87 хил. лв.

5. Инвестиционни имоти

През месец декември 2013г. дружеството е закупило инвестиционен имот с цена на придобиване 290 хил. лв. Оцененият полезен живот на актива е 25 години. Не е определена справедлива стойност на имота чрез оценка от независим оценител. Ръководството на дружеството е преценило, че към датата на настоящия финансов отчет същата не би следвало да се различава от цената, по която актива е придобит.

6. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти хил. лв.	Общо ДНМА хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо към 1 януари 2012г.	90	90
Постъпили	–	–
Излезли	–	–
Салдо към 31 декември 2012г.	90	90
Натрупана амортизация:		
Салдо към 1 януари 2012г.	22	22
Амортизация за периода	9	9
Амортизация на излезлите	–	–
Салдо към 31 декември 2012г.	31	31
Балансова стойност към 31 декември 2012г.	59	59
Балансова стойност на 31 декември 2011г.	68	68

7. Активи в процес на изграждане

Дружеството е представило като “Активи в процес на изграждане” авансово изплатените суми за изработка, доставка и монтаж на активи, които не са завършени към датата на изготвяне на финансовия отчет

8. Отсрочени данъчни активи

Признати данъчни активи и пасиви

	Активи		Пасиви		Нето	
	2012г.	2011г.	2012г.	2011г.	2012г.	2011г.
Обезценка на активи	368	358	–	–	368	358
Дълготрайни активи	73	28	–	–	73	28
Разходи за доходи на местни лица	9	4	–	–	9	4
Задължения по неизползвани отпуски	1	1	–	–	1	1
Отписани вземания	–	1	–	–	–	1
Данъчни загуби	–	133	–	–	–	133
Нетни данъчни (активи)/пасиви	451	525	–	–	451	525

Движение на данъчните разлики през годината

	Салдо 31 декември 2011г.	Отчетени суми в ОВД	Отчетени суми в капитала	Салдо 31 декември 2012г.
Обезценка на активи	358	10	–	368
Нетекущи активи	28	45	–	73
Разходи за доходи на местни лица	4	5	–	9
Задължения по неизползвани отпуски	1	–	–	1
Отписани вземания	1	(1)	–	–
Данъчни загуби	133	(133)	–	–
Общо	525	(74)	–	451

Данъчните временни разлики, свързани с нетекущи активи, произхождат от разликата между амортизационните норми, определени от ръководството на дружеството по групи амортизируеми активи и приложимите данъчни амортизационни норми, които съгласно националното законодателство на Република България се определят еднократно за годината и не могат да превишават посочените в чл. 55 от ЗКПО.

9. Материални запаси

	31.12.2012г. хи.т. лв.	31.12.2011г. хи.л. лв.
Терени за строителство	458	1,949
Строителна продукция	722	1,141
Незавършено строителство, предназначено за продажба	117	53
Строителни материали	28	28
Общо	1,325	3,171

10. Търговски и други вземания

	31.12.2012г. хи.л. лв.	31.12.2011г. хи.л. лв.
Вземания от клиенти и доставчици	129	222
Предоставени аванси	13	13
Надвнесен корпоративен данък	6	6
Присъдени вземания	-	2
Други вземания	3	-
Общо	151	243

11. Парични средства

	31.12.2012г. хи.л. лв.	31.12.2011г. хи.л. лв.
Парични средства в брой	1	96
Парични средства в безсрочни депозити	38	96
Общо	39	192

12. Нетекущи пасиви

Пасивите със срок на погасяване над една година представляват задължение по получен търговски заем от свързано лице – „Интерком Груп“ ООД, мажоритарен акционер на дружеството, от които главница в размер на 1 820 хи.л. лв. и лихва в размер на 388 хи.л. лв. Договореният общ размер на заема възлиза на 5 млн. лв. при годишна лихва от 7 % и краен срок на погасяване 20 октомври 2014г. Към датата на предходния финансов отчет съответното задължение на дружеството включва: главница в размер на 1 942 хи.л. лв. и начислени лихви в размер на 265 хи.л. лв.

13. Текущи пасиви

	31.12.2012г. хи.л. лв.	31.12.2011г. хи.л. лв.
Задължения към свързани лица	446	399
Задължения към персонала	103	53
Получени гаранции	90	85
Задължения към доставчици	22	69
Задължения за социално осигуряване	4	4
Задължения за други данъци и такси	7	2
Получени аванси	-	44
Общо	672	656

14. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по номиналната му стойност, съгласно последната му регистрация от 1 октомври 2008г. Разделен е на 15 079 958 безналични поименни акции с номинална стойност 1 лев.

Притежателите на обикновени акции имат право на дивидент в съответствие с оповестения такъв след края на всяка година и право на един глас на акция в Общото събрание на дружеството. Всички акции на дружеството са с еднакви права относно активите при ликвидация.

Мажоритарен собственик на капитала е „Интерком Груп“ ООД, което притежава пряко и чрез свързани лица 13 696 360 броя акции или 90.82 % от гласовете в Общото събрание на дружеството. Делът на всеки от останалите акционери, физически и юридически лица не надвишава 5 % от регистрирания капитал.

15. Доход на акция

Основен доход на акция

Изчислението на основния доход на акция се базира на нетната печалба/ загуба, припадаща се на притежателите на обикновени акции и средно претегления брой на обикновените акции налични за периода. През 2012г. дружеството е реализирало финансов резултат за периода – нетна загуба, възлизаща на 2,329 хил.лв. /2011 г. – 3 858 хил.лв./. Средно претегленият брой на обикновените акции налични за годината, завършваща на 31 декември 2012 г. се запазва непроменен спрямо 2011г. – 15 079 958.

	2012г. хил. лв.	2011г. хил. лв.
Нетна печалба/ загуба за периода	(2,329)	(3,858)
Нетна печалба/(загуба) припадаща се на притежателите на обикновени акции	(0.15)	(0.26)

Средно претеглен брой обикновени акции

	2012г. хил. бр.	2011г. хил. бр.
Издадени обикновени акции към 1 януари	15,080	15,080
Акции издадени през годината	–	–
Брой обикновени акции към 31 декември	15,080	15,080
Средно претеглен брой акции към 31 декември	15,080	15,080

16. Нетни приходи от продажби

	2012г. хил. лв.	2011г. хил. лв.
Приходи от строителна продукция	382	807
Приходи от наеми	365	445
Приходи от управление на строителни проекти	49	–
Приходи от продажба на терени за строителство	39	–
Приходи от продажба на прилежащи терени	19	–
Приходи от строителни услуги	–	84
Приходи от други продажби	4	7
Общо	858	1,343

Към датата на настоящия финансов отчет дружеството няма договори за строителство в процес на изпълнение. Всички приходи и разходи по договори, сключени през предходни отчетни периоди са признати в пълен размер в отчета за доходите за периода, завършващ на 31 декември 2011г.

17. Други приходи от дейността

	2012г. хил. лв.	2011г. хил. лв.
Приходи от обезщетения по съдебни спорове	32	2
Приходи от неустойки по наемни договори	1	2
Други приходи	1	–
Общо	34	4

18. Изменения в остатъците от продукция и незавършено строителство

	2012г. хил. лв.	2011г. хил. лв.
Отчетна стойност на продадените терени за строителство	(1,509)	–
Отчетна стойност на продадената строителна продукция	(419)	(791)
Отчетна стойност на продадените прилежащи терени	(20)	–
Разходи за строителство, извършени през периода	116	368
Разходи за строителство, признати през периода	–	(300)
Общо	(1,832)	(723)

19. Разходи за материали

	2012г. ХИЛ. ЛВ.	2011г. ХИЛ. ЛВ.
Електроенергия	50	45
Консумативи и резервни части	22	18
Строителни материали	14	210
Инвентар	11	26
Горива	6	7
Вода	5	7
Други	8	10
Общо	116	323

20. Разходи за външни услуги

	2012г. ХИЛ. ЛВ.	2011г. ХИЛ. ЛВ.
Строителни услуги	116	125
Разходи за поддръжка и ремонт	69	71
Разходи за охрана	50	61
Консултантски/ комисионни услуги	34	28
Разходи за реклама	26	17
Административни услуги	10	12
Съобщителни услуги	10	11
Застраховки	8	7
Други	2	5
Общо	325	337

21. Разходи за персонала

	2012г. ХИЛ. ЛВ.	2011г. ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	145	202
Разходи за осигуровки	16	18
Общо	161	220

Средносписъчният брой на персонала на дружеството през 2012г. е 11 души /2011г. – 13 души/.

22. Загуби от обезценка

	2012г. ХИЛ. ЛВ.	2011г. ХИЛ. ЛВ.
Обезценка на търговски вземания	96	199
Обезценка на дълготрайни активи	–	3 384
Общо	96	3 583

23. Други разходи

	2012г. хил. лв.	2011г. хил. лв.
Местни данъци и такси	23	27
Разходи за неустойки по наемни договори	10	-
Разходи за командировки	3	7
Представителни разходи	3	1
Брак на дълготрайни активи	-	1
Други	-	4
Общо	39	40

24. Нетни финансови приходи/ (разходи)

	2012г. хил. лв.	2011г. хил. лв.
Разходи за лихви към свързани предприятия	(124)	(146)
Банкови такси	(1)	(3)
Общо	(125)	(149)

25. Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на ефективния разход за данък е представено в следната таблица:

	31.12.2012 хил. лв.	31.12.2011 хил. лв.
Счетоводна печалба (загуба) преди облагане	(2,255)	(4,286)
Дължим данък по приложимата данъчна ставка 10%	(225)	(428)
Данъчен ефект от непризнат през текущата година данъчен актив, възникнал през текущия период	166	-
Данъчен ефект от корекция през текущия период на данъчен актив/пасив, възникнал през предходни отчетни периоди	133	-
Разход (приход) за данък върху печалбата	74	(428)

Компонентите на разходите за данъци са както следва:

	31.12.2012 хил. лв.	31.12.2011 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	-
Данъчен ефект върху временна данъчна разлика	(59)	(428)
Корекция на данъчни временни разлики	133	-
Разход (приход) за данък върху печалбата	74	(428)

26. Свързани лица

През 2012г. дружеството е осъществило следните сделки със свързани лица:

	Характер на сделката	Оборот за периода хил. лв.	Салдо към 31.12.2012г.
Интерком Груп ООД - контролиращо дружество	Покупка на материали и услуги	(2)	(7)
	Получен паричен заем	319	(1 820)
	Изплатен паричен заем	(441)	(388)
	Задължения за лихви	(124)	(367)
	Задължение по договори за цесия	(48)	
Ай Ви Сейлингс ООД - дружества под общ к-л	Покупка на материали и услуги	(19)	-
Водно стопанство ЕАД - дружества по общ к-л	Покупка на терени за строителство	-	(58)
Интерком Спец ООД - дружества по общ к-л	Задължение по договор за цесия	-	(14)

Всички сделки със свързани лица са осъществени при обичайните пазарни условия.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Общата стойност на разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през 2012г. възлиза на 86 хил.лв., а стойността на неизплатените възнаграждения към 31 декември 2012г. – 88 хил.лв.

Изп. директор: /

/Мирослав Манолов/

Гл. счетоводител: /

/Дора Фесчиева/

15 март 2013 г.